

Referat afdelingsmøde den 4. september 2024

Deltagere fra boligselskabet	Medlem af organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionær Rene Larsen samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Medlem af organisationsbestyrelsen og beboer i afdelingen Lars Lindkilde bød velkommen til beboere og øvrige deltagere.

Direktør Dorte Jørgensen bød også velkommen og indledte mødet med en status på igangværende og kommende tiltag i Nykøbing F. Boligselskab. Linda Larsen supplerede under punktet Skærpet fokus på hjælp til afdelingsbestyrelser.

Der er fortsat højt aktivitetsniveau i Nykøbing F. Boligselskab, hvor det overordnede fokus er at holde huslejerne nede, herudover hjælp til nye afdelingsbestyrelser, nye krav til GDPR – persondataforordningen samt den nye affaldsordning hos Refa med mere sortering.

Effektiviseringsprojekter

Nykøbing F. Boligselskab er fortsat blandt regionens mest effektive boligselskaber, hvor den gennemsnitlige effektivitet for vores afdelinger er 99 pct. mod region Sjællands gennemsnit på 83 pct.

Der bliver løbende kikket på maskiner, som kan bidrage til effektiviseringen af driften, bl.a. har boligselskabet indført forsøg med robotplæneklippere for at lette ejendomsfunktionærernes arbejde især i sommerperioden.

Ganske få beboere betaler pr. 1. januar 2024 mere i husleje, end de gjorde 1. januar 2013, men vi kan ikke blive ved at holde huslejerne i ro.

Renoveringssager

Vi har mange større projekter i gang i afdelingerne 5, 6, 13 og 23.

Skærpet fokus på hjælp til afdelingsbestyrelser

Boligorganisationens bestyrelse har arbejdet med etablering af afdelingsbestyrelser i flere afdelinger, hvor afdelingsbestyrelser er en enestående mulighed for at styrke fællesskabet, som organisationsbestyrelsen ønsker skal blomstre i mange flere afdelinger. En afdelingsbestyrelse kan i mange tilfælde bidrage med bedre trivsel i boligafdelingen, være igangsætter til flere fællesarrangementer.

Organisationsbestyrelsen tilbyder hjælp til nye afdelingsbestyrelser, hvor de blandt andet gerne møder op og hjælper de nye afdelingsbestyrelser godt i gang, herudover at være synlige i videst muligt omfang på alle ordinære afdelingsmøder. Alle nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer modtager invitation til at deltage i kursus for nye i afdelingsbestyrelsen umiddelbart efter de ordinære afdelingsmøder er afsluttet.

Afdelingsbestyrelsens 5 bud:

1. Du er valgt til at lytte til beboerne og udvikle boligafdelingen – ikke til at administrere

2. Du er tillidsmand for alle beboere – også for de psykisk og mentalt handicappede, de unge, de nye og de gamle danskere. Du skal altså varetage alle dine vælgers interesser
3. Du er beboernes kontakttled til organisationsbestyrelsen og administrationen
4. Du skal fungere som igangsætter – f.eks. af aktiviteter i afdelingen – ikke udføre alle de praktiske opgaver selv!
5. Du skal vide (og vise), at andre beboeres holdninger og meninger er lige så meget værd som dine – også selv om du sidder i afdelingsbestyrelsen

GDPR – persondataforordningen

I kan læse nærmere om boligselskabets GDPR regler på vores hjemmeside. Vi skal blandt andet gøre opmærksom på følgende:

- Det er ikke længere muligt at være anonym i klagesager.
- Der er skærpede frister for, hvor længe vi må gemme oplysninger om beboerne
- Personoplysninger slettes efter fraflytning eller medlemskab ophører

Refa – ny affaldssortering

Den nye affaldssorteringsordning er ved at være rullet ud i alle afdelinger, hvor afdelingerne har modtaget nye beholdere til sortering i 10 fraktioner



Nykøbing F. Boligselskab har ikke haft indflydelse på tildelingen af affaldsbeholdere til de enkelte afdelinger, men vi holder øje med beholdertyper/-mængde samt placeringer og følger op med blandt andet uhensigtsmæssige placeringer eller beholdertyper.

Støttedyr/servicehunde

Boligselskabet kan se en stigning i antallet af ansøgninger på at anskaffelse af støttedyr, hvilket ikke er tilladt i afdelinger, hvor husdyrhold ikke er tilladt – heller ikke, når der er tale om støttedyr, hvor praktiserende læge har udskrevet attest om borgerens gavn af støttedyr.

Skal en beboer have tilladelse til husdyrhold i afdelinger, hvor det ikke er tilladt ifølge husordensreglerne, så skal der være tale om servicehunde, jf. driftsbekendtgørelsen §130 – altså hvor de skal gennemgå træning.

Der er i retten på Frederiksberg den 11. april 2024 faldet dom, hvor udlejer kunne opsigte lejeforholdet som følge af, at beboeren holdt hund i strid med husordensreglerne.

Snerydning

Boligselskabet skal ifølge loven rydde, salte og gruse i tidsrummet mandag til lørdag fra kl. 7.00 – 22.00 og søndag i tidsrummet fra kl. 8.00 – 22.00.

Boligselskabet har ikke pligt til at rydde, salte og gruse, hvis glatførebekæmpelsen ikke har noget effekt.

Vær tålmodig, inden du kontakter boligselskabet i forbindelse med snefald/isslag. Vi glatførebekæmper så snart, det har effekt.

Husordensregler

Efterlev husordensreglerne, så klager undgås – gå i respektfuld dialog med din nabo, inden du skriver til boligselskabet – vi kan ikke løse nabostridigheder.

Respekter både vilde og tamme dyr på de grønne områder – lad dem være i fred

Ny hjemmeside

Nykøbing F. Boligselskab får ny hjemmeside i slutningen af 2024, som skulle være mere overskuelig og med flere selvbetjeningsmuligheder.

Nye åbningstider

Nykøbing F. Boligselskab skal have åbent, når beboere og ansøgere har brug for os, derfor får vi nye åbningstider fra mandag den 23. september 2024.

	Skranke ekspedition	Telefon ekspedition
Mandag	9.30 – 15.00	8.00 – 15.00
Tirsdag	9.30 – 15.00	8.00 – 15.00
Onsdag	9.30 – 15.00	8.00 – 15.00
Torsdag	9.30 – 15.00	8.00 – 15.00
Fredag	10.00 – 14.00	8.00 – 8.30 og 10.00 – 14.00

Der kan fortsat bookes tid om torsdagen i tidsrummet fra kl. 15.00 – 17.30 – det skal blot bookes senest fredag i ugen før.

Husk de gode råd

- Husk at lukke vinduer i opgangen efter udluftning
- Ring kun til Falck, hvis det ikke kan vente til næste hverdag. Fejl på hårde hvidevarer udbedres ikke i weekenden
- Undgå fodring af dyr – det tiltrækker rotter
- Hold opgangsdøre lukkede for at undgå rotter indendørs
- Ved skægkræ i boligen brug evt. insektspray

- Undgå rengøring med stærke syreholdige produkter, som kan ødelægge fliser, fuger, gulve m.m.
- Papir er det eneste, som må komme i toiletterne. Fiberklude, bind m.v. stopper kloak.
- Storskraldscontainer er ikke til elektronik, hvidevarer, jord etc. – det skal i stedet bortskaffes på Refas genbrugspladser.
- Søg altid tilladelse hos administrationen til forandringer i og omkring boligen på nfbo@nfbo.dk
- Brug hjemmesiden nfbo.dk – hvor der er nyttige informationer – derudover bliver referater fra afdelingsmødet lagt på afdelingens hjemmeside. Hvis der er beboere, som ønsker referatet på papir, er beboerne velkomne til at kontakte ejendomsfunktionærerne eller administrationen.

1. Valg af dirigent

Dorte Jørgensen blev valgt som dirigent og konstaterede, at indkaldelse med dagsorden og diverse materialer er blevet udsendt rettidigt til beboerne.

2. Valg af stemmetællere

Beboerne Lars Lindkilde og Henning Dyhrfeldt Hansen, ejendomsfunktionær Rene Larsen samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2023 til september 2024

Linda Larsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beboer takkede for udflugten til Dyrehavsbakken og opfordrede til, at beboere husker at melde afbud, hvis de bliver forhindret i at deltage. Antallet af beboere i boligselskabet, som havde tilmeldt sig i år, og som ikke mødte op, kunne måske have sparet en hel bus.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2023

Kate Petersen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2023.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2025

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2025, som viser 1,46% lejestigning.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Blødgøringsanlæg

En del beboere har fortalt, at vasketøjet bliver stift og gråt, fordi der er for meget kalk i vandet. Kalken i vandet kan imødegås ved etablering af blødgøringsanlæg, og administrationen har undersøgt omkostningerne ved etablering af 4 blødgøringsanlæg i afdelingen, som er det, der skal til for at imødekomme behovet.

Fordele:

- Mindre energiforbrug.
- Mindre behov for rengørings- og afkalkningsmidler, vaskepulver, shampoo og sæbe.
- Dine husholdningsapparater (alt fra elkedel til vaskemaskine) vil leve længere.
- Du skal bruge mindre tid på at afkalke maskiner og fjerne kalkbelægninger.
- Du vil opleve blødere hår og blødere hud.

Ulemper:

- Mindre magnesium i vandet kan medføre flere hjerte-kar-sygdomme.
- Mindre kalk i vandet kan give flere huller i tænderne. (5-20 % af dit samlede indtag af magnesium og kalk kommer fra drikkevandet.)
- Risiko for korrosion (rør, der bliver utætte), hvis kalkbelægninger helt fjernes.

Etableringsudgift: 450.000 kr.

Driftsudgift: ca. 55.000 kr. årligt til salt, service og vedligehold

Udgiften på 450.000 kr. til etablering – afskrevet over 3 år med en afskrivning på 150.000 kr. pr. år samt driftsudgifter på 55.000 kr. – i alt 205.000 kr. vil medføre en huslejestigning på 3,73%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	59,0	2.727	2.829	102
3 rums bolig	Familieboliger	69,0	3.130	3.247	117
3 rums bolig	Familieboliger	79,0	3.419	3.546	127
4 rums bolig	Familieboliger	90,0	3.731	3.870	139

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Anlæggene etableres i 2025, hvis forslaget bliver vedtaget.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 2

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 9. september 2009 med senere ændringer den 30. august 2017 godkendt forretningsorden for afdelingsmødet, der beskriver afdelingsmødets opgaver og afholdelse.

Organisationsbestyrelsen har på møde den 6. august 2024 stillet følgende forslag til ændring af afdelingsmødernes forretningsorden:

Nuværende §1, stk. 8:

Afdelingsmødet har besluttet, at afdelingsbestyrelsen består af minimum 3 medlemmer, og afdelingsmødet vælger medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Ændres til:

§ 1, stk. 8. Afdelingsbestyrelsen består af et ulige antal medlemmer, dog minimum 3 og evt. suppleanter, hvor det er afdelingsmødet, der vælger medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Begrundelsen er, at det i stigende omfang er svært at få beboere til at deltage i beboerdemokratiet. Ved at sætte et minimumsantal til en afdelingsbestyrelsen og ikke forlange et bestemt antal bestyrelsesmedlemmer/suppleanter, er der mulighed for at vælge et mindre antal beboere til afdelingsbestyrelserne end hidtil, ligesom man kan vælge et større antal, hvis flere beboere skulle ønske at deltage i beboerdemokratiet.

Øvrige punkter i forretningsordenen for afdelingsmødet forbliver uændret.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3

Ændring af vasketidspunkt og valg af sæbe

Jeg vil gerne have "Vaskemaskiner/tider" med, som et punkt . Jeg har skrevet til foreningen, som opfordrer til at få det med på mødet. Det handler om tiden, hvor maskinen spærres, samt desværre også sæben i maskinerne.

Tid: Vasketid kl. 15.00 - 17.00 = maskinen spærres allerede ca. 16.00

Sæbe: Mulighed for egen sæbe.

Forslagsstiller: Gitte Mie Hansen

Bemærkninger fra administrationen: Nortec anbefaler, at maskinerne kun anvender sæbe og skyllemiddel fra doseringsanlægget, da overdosering ved brug af egen sæbe og skyllemiddel slider mere på maskinerne og øger behovet for rengøring i vaskerierne pga. spildt sæbe og skyllemiddel.

Et sæbedoseringsanlæg beregner det nøjagtige behov for sæbe og skyllemiddel, hvorimod man i sæbedoseringsskuffer ofte får overdoseret og dermed efterlader sæbe rester til den næste bruger af maskinerne.

Nortecs sæbe og skyllemiddel er neutralt og allergivenligt, men af samme kvalitet som øvrige produkter.

På afdelingsmødet i 2023 blev det besluttet, at sæbeskufferne på vaskemaskiner blev lukket, og man derved ikke kunne anvende eget sæbe.

Anslået udgift til montering af sæbeskuffer på vaskemaskinerne: 12.000 kr.

Reservationstiderne ændres fra 2 timers interval til 3 timers interval.

Anslået udgift til ændring af vasketider: 2.000 kr.

Anslået udgift til montering af sæbeskuffe på vaskemaskine afskrevet over 1 år udgør 12.000 kr. og medfører en huslejestigning på 0,22%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	59,0	2.727	2.733	6
3 rums bolig	Familieboliger	69,0	3.130	3.137	7
3 rums bolig	Familieboliger	79,0	3.419	3.426	7
4 rums bolig	Familieboliger	90,0	3.731	3.739	8

Anslået udgift på ændring af vasketider på 2.000 kr. finansieres via driftsbudgettet 2022 og medfører en huslejestigning på 0,04%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	59,0	2.727	2.728	1
3 rums bolig	Familieboliger	69,0	3.130	3.131	1
3 rums bolig	Familieboliger	79,0	3.419	3.420	1
4 rums bolig	Familieboliger	90,0	3.731	3.732	1

Forslagsstiller ændrede på mødet forslaget til kun at omhandle udvidelse af vasketiden fra 2 timer til 2½ times interval.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Forslag 4

Ændring af vasketidspunkt

Jeg vil gerne stille forslag om, at vasketiderne udvides, så der fremover kan vaskes på hverdage i tidsrummet fra 07.00 til kl. 21.00. I weekender og på søn og helligdage fra kl. 07.00 til kl. 21

Forslagsstiller: Marianne Bech

Bemærkninger fra administrationen: Vasketiderne er sat efter afdelingens husordensregler, hvor man ikke må anvende støjende værktøj og maskiner efter kl. 19.00.

Anslået udgift til ændring af vasketider: 2.000 kr. – se venligst beregningen ved forslag 3.

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand – Bent Juel Christensen ønskede at opstille om formand og blev valgt.

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år – Mogens Hansen ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen for 2 år og blev valgt.

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år – Lars Lindkilde ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen for 1 år og blev valgt.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – følgende ønskede at opstille som suppleanter og blev valgt:

Gitte Mie Hansen blev valgt som 1. suppleant

Ingrid K. Nielsen blev valgt som 2. suppleant

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Bent Juel Christensen, Mogens Hansen, Gitte Mie Hansen, Ingrid K. Nielsen, og Kathrine Spanggaard Jacobsen ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

Valg af suppleanter til repræsentantskabet:

Der var ingen, som ønskede at opstille som suppleanter.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var en opfordring til at tage affaldssorteringen alvorlig – der bliver p.t. ikke altid sorteret korrekt.
- Der blev spurgt ind til rottebekæmpelse. Boligselskabet anmelder rotter til kommunen, som herefter står for rottebekæmpelsen.
- Ingrid K. Nielsen oplyste de planlagte datoer i aktivitetsudvalget: fællesspisning 10.10.24 og 16.01.25, julefrokost 16.11.24 og banko 08.12.24.

Herefter takkede Dorte Jørgensen og Lars Lindkilde afdelingsmødet for et godt møde.

Dorte Jørgensen
Dirigent

Kate

Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	05.09.2024	Referent: Kate Petersen

Beretning afdeling 3

Beboerdemokratiet

På afdelingsmødet i 2023 fratrådte afdelingens mangeårige formand Ingrid K. Nielsen, og det var efterfølgende ikke muligt at vælge en afdelingsbestyrelse. Mødet valgte i stedet Lars Lindkilde og Susanne Jensen som kontaktpersoner for afdelingen – og Lars Lindkilde og Ove Pedersen som repræsentantskabsmedlemmer.

Heldigvis har aktive beboere sørget for, at der også i 2023 og 2024 har været afholdt fællesspisning i oktober, gammeldags julefrokost i november og julebanko og julehygge i december 2023 – ligesom der også har været afholdt fællesspisning i februar 2024.

Kontaktpersonerne/repræsentantskabsmedlemmerne har deltaget i det fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 31. januar 2024, og i det ekstraordinære repræsentantskabsmøde samme dag – samt det ordinære repræsentantskabsmøde den 29. maj 2024 og har på den måde repræsenteret afdelingen.

Sommertur

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til den fælles sommerudflugt, der også i år gik til Dyrehavsbakken i Klampenborg. Der deltog 27 personer fra afdeling 3 i sommerturen sammen med 6 gæster.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2023

- Beboerne besluttede på sidste års afdelingsmøde, at man ikke længere måtte benytte eget vaskemiddel i afdelingens vaskemaskiner. Nortec skiftede derfor i februar 2024 toppladerne ud, så man ikke længere kan komme eget vaskemiddel i maskinen. Det forhindrer dog ikke enkelte beboere i at slå den automatiske sæbe fra og derpå benytte vaskepods i selve maskinen. Dermed overtræder disse beboere husordensreglerne – hvilket i yderste konsekvens kan medføre en ophævelse af lejemålet.
- Beboerne klagede over den megen kalk i afdelingens vand. Inspektørerne har derfor til i dag udarbejdet et forslag til etablering af et blødgøringsanlæg til bekæmpelse af den megen kalk.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 16. februar 2024

Af større drifts- og vedligeholdelsesopgaver er der i år planlagt følgende:

- Maling af hegn ved tørregårde og maling af carporte og garageporte

Tak

Jeg vil gerne sige stor tak til kontaktpersonerne og repræsentantskabsmedlemmerne, til administrationen for et godt samarbejde og en stor tak til ejendomsfunktionærerne for det flotte arbejde, de generelt udfører i afdelingerne.